

A series of five vertical brown lines of varying thicknesses on the left side of the page.

VA

Villa  
Augustine  
Colombes - 92



# LA VILLE ET LE QUARTIER





## COLOMBES QUALITÉ DE VIE ET RESPIRATION À FLEUR DE PARIS

Au nord-ouest de Paris, Colombes attire de plus en plus de Franciliens désireux de concilier agréablement vies personnelle et professionnelle. Sa position stratégique aux portes de la capitale et à proximité de La Défense a séduit de grandes entreprises, à l'image de Colgate-Palmolive, PepsiCo ou encore Dalloyau. Ici, quelque 35 850 salariés profitent d'un indéniable confort de déplacement : liaison aisée avec l'A86, 4 gares SNCF (lignes J et L du Transilien), 13 lignes de bus, développement des lignes 1 et 2 du tramway.

À Colombes, la culture et le sport ont pignon sur rue. Côté nature, 27 % du territoire sont couverts d'espaces verts : 18 squares, 2 parcs. À vous les balades familiales à vélo sur la coulée verte sécurisée de 9 km le long de la Seine, les joggings matinaux dans le parc départemental Pierre Lagravère ou les jeux pour les enfants au parc Caillebotte.

## LES ATTRAITS D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL, CONVIVIAL ET FAMILIAL

À mi-chemin entre le centre-ville et le Petit Colombes, *Villa Augustine* vous attend dans le quartier Gabriel Péri. Très prisé par les familles, ce secteur paisible conjugue pavillons individuels et petits immeubles. Il vous propose un univers résidentiel tout en restant connecté à l'animation de la ville. Ici, nul besoin pour les enfants de se lever tôt, les écoles (de la crèche au collège) sont à distance piétonne. Si vous travaillez à La Défense, rejoignez la station « Victor Basch » à 8 min en bus et comptez seulement 10 min, grâce au tram T2, pour atteindre votre destination. La rapidité d'accès à l'A86 est un atout supplémentaire de ce quartier en plein développement. Un bel avenir vous est promis à Colombes.

### À PROXIMITÉ ! \*\*



- Crèches et halte-garderie dans un rayon de 450 m
- Groupe scolaire et collège dans un rayon de 650 m
- Lycée Guy de Maupassant à 6 min à vélo (1,2 km)



- Commerces et services de l'hypercentre à 900 m
- Marché trihebdomadaire du Petit Colombes à 950 m
- Supermarché à 5 min en voiture (1,2 km)



- Théâtre, salle de spectacle et médiathèque dans un rayon d'1 km
- Cinéma L'Hélios à 8 min en bus
- Salle de spectacle le Caf'Muz à 11 min en voiture (3,3 km)



- Tennis club à 1 km
- Stades, piscine olympique et patinoire dans un rayon de 8 min à vélo (1,7 km)



- Parc Pierre Lagravère et bords de Seine à 5 min à vélo (1,5 km)



- Arrêt de bus à 140 m de la réalisation

\*Mise en service escomptée en 2030. Source : grandparisexpress.fr

\*\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps



# LA RÉSIDENCE





## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE RASSURANTE

Localisée au milieu de l'axe central traversant Colombes d'est en ouest, *Villa Augustine* jouit d'un statut urbain particulier. Conçue par l'agence TML Architectes, la réalisation se déploie avec élégance et délicatesse au milieu des constructions environnantes. Implantée en retrait de la rue Gabriel Péri sur 5 niveaux, la résidence compose avec le caractère des lieux. Elle se développe sur toute la profondeur du terrain pour terminer en fond de parcelle à la manière d'une maison de ville de 3 niveaux. Le projet met en avant une écriture architecturale contemporaine. Posées sur un soubassement en parement de pierre de ton gris nuancé, les façades se parent d'enduits blanc et gris clair. Elles mettent en exergue des éléments de couronnement en bardage bois pour créer un effet d'attique. Des fenêtres en bois/aluminium brun orangé et des garde-corps en verre parachèvent le style pérenne de cette résidence de charme.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Langage architectural soigné  
d'esprit contemporain



Matériaux de qualité :  
bois, parement de pierre...



Résidence à taille humaine  
de 39 logements



# LE VOILET PAYSAGER





## QUAND LE PAYSAGE DESSINE UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET ESTHÉTIQUE

*Villa Augustine* s'accompagne d'espaces verts qualitatifs permettant de créer un lien avec les propriétés mitoyennes, de développer la biodiversité et de préserver la petite faune existante. Le parti pris paysager transforme la périphérie de la construction en un écrin de verdure et de fraîcheur qui s'appréhende déjà depuis la rue grâce à des percées visuelles entre le bâtiment et les limites séparatives de la copropriété. En cœur d'îlot, la résidence privatise les espaces libres au bénéfice d'un petit luxe en environnement citadin : des jardins individuels clôturés, intimisés par des haies champêtres. Inutile d'aller loin pour prendre l'air, il suffit d'ouvrir la grande baie du séjour pour vivre quotidiennement au contact de la nature. À vous les repas dominicaux en famille, les soirées entre amis à la belle étoile et le terrain d'aventure rêvé pour les plus petits !

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements  
du 2 au 4 pièces



Balcon, loggia, terrasse  
ou jardin privatif



Belle ceinture végétale



LE HALL





## UNE BELLE ENTRÉE EN MATIÈRE DANS VOTRE NOUVEAU CHEZ-VOUS

Imaginé par l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur, le hall de *Villa Augustine* traduit avec élégance l'inspiration chic et contemporaine marquant l'architecture de la résidence. Notez la peinture orangée en touches qui rappelle les menuiseries extérieures ou le sol en imitation pierre évoquant le soubassement de la façade. Remarquez l'effet de tapis de sol et le liseré de contour en grès cérame brun beige, prolongés par un carrelage blanc cassé en retour sur certains murs. Lieu de passage agréable, dédié à la convivialité, aux rencontres et aux discussions entre voisins, votre hall est aussi orné d'un grand miroir souligné de 2 appliques modernes et d'un banc accueillant en bois noir. Son coloris s'harmonise avec son pan mural en revêtement stratifié wengé, faisant écho au mur des boîtes aux lettres encastrées. Autant de détails soignés venant parfaire le caractère de cet espace commun emblématique de *Villa Augustine*.





Plan non contractuel à caractère d'ambiance



## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de *Villa Augustine* s'étend du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Certains grands appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

### PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Parquet contrecollé dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée et des parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes



## LE PLAN MASSE

VA | Villa  
Augustine

### ENTRE EFFERVESCENCE CITADINE ET SÉRÉNITÉ RÉSIDENTIELLE

*Villa Augustine* est réalisée sur un terrain entièrement clos dans lequel on pourra pénétrer à partir d'accès sécurisés. L'accès principal des piétons à la résidence s'effectue depuis la rue Gabriel Péri et permet de rejoindre le hall d'entrée situé au milieu du bâtiment. À gauche de cette entrée piétonne, les véhicules sont dirigés vers le parking en sous-sol accueillant le local à vélos, ainsi que des emplacements pour les deux-roues motorisés. Un atout supplémentaire visant à accompagner la transition douce vers les mobilités actives au quotidien !





# LES ACCÈS



Villa Augustine

160-164  
RUE GABRIEL PÉRI



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Égalité » à 2 min de la réalisation (140 m) – lignes 276, 378 desservant la gare de Colombes ou la station du T2 « Victor Basch » en 8 min, ainsi que la gare de La Garenne-Colombes en 15 min

### TRAMWAY

- Station « Victor Basch » à 1 km – ligne T2 reliant La Défense en 10 min

INFO + : à l'horizon 2030, dans le cadre du prolongement de son tracé vers l'ouest entre Les Courtilles et Petit Colombes, le T1 sera interconnecté avec l'actuelle ligne T2 au niveau de la station « Parc Pierre Lagravère »

### TRANSILIENT

- Gare de Colombes à 1,5 km – ligne J du Transilien reliant Paris Saint-Lazare en 12 min
- Gare de La Garenne-Colombes à 1,6 km – ligne L du Transilien reliant Nanterre Université (RER A) en 4 min



### EN VOITURE

- Villa Augustine est accessible depuis la porte de Champerret à 6,6 km via la D908 ou l'A86 sortie n°2a « Colombes – Petit Colombes »
- Accès à l'A86 à 1,8 km (en connexion rapide avec l'A14)



### EN AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 21,6 km via l'A1

\*Distances et temps indicatifs – sources : google.fr/maps, iledefrance-mobilites.fr, t1asnierescolombes.fr, colombes.fr, cadastre vert des Hauts-de-Seine



# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE



Palais Colbert au Plessis-Robinson  
Architecte : Breitman & Breitman



Place & Villas à Antony  
Architecte : Elleboode Architecture



Le Domaine des Vergers à Clamart  
Architecte : Lionel De Segonzac



Notting Hill à Puteaux  
Architecte : Lionel De Segonzac



# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**